

INVESTIČNÍ ZÁMĚR

SPZ Triangle, příspěvková organizace, prostřednictvím svodného odboru kancelář ředitele předkládá k projednání investiční záměr SPZ Triangle – Výstavba nájemních hal na pozemcích ve vlastnictví Ústeckého kraje, a to na ploše S a ploše G.

a) Název akce: Výstavba nájemních hal

b) Místo akce: Průmyslová zóna Triangle

c) Předkladatel IZ (příspěvková organizace, případně přímo odbor, v jehož gesci je příslušná akce): SPZ Triangle, příspěvková organizace; odbor investiční

d) Údaje o žadateli (uživateli - např. příspěvková organizace):

SPZ Triangle, příspěvková organizace zajišťuje s účinností od 01.08.2013 správu průmyslové zóny Triangle. Ústecký kraj je jejím zřizovatelem.

e) Informace o majetkoprávních vztazích, soulad s územním plánem obce:

Majitelem pozemků pro realizaci záměru je Ústecký kraj. Budoucím majitelem záměru bude Ústecký kraj. Přípravu a realizaci záměru zajistí Ústecký kraj. Záměr je v souladu s příslušným územním plánem.

f) Způsob ochrany nemovitosti (jedná se o nemovitou kulturní památku, o objekt v památkové zóně apod.): Bez ochrany.

g) Věcný obsah stavební akce, podrobný popis cílového stavu:

Jedná se o projekt **postupné** výstavby malých nájemních hal na vytipovaných pozemcích v průmyslové zóně Triangle (viz Vizualizace), který svým charakterem zajistí podporu malého a středního podnikání ať už pro začínající nebo rozvíjející se podnikatelské záměry z oblastí výroby příp. služeb.

Předpokladem je:

- I. zajištění projektové dokumentace k Rozhodnutí o povolení záměru (dříve sloučené ÚR s SP)
- II. na počátku zpracování takovéto dokumentace a v jejím průběhu vyhlášení záměru budoucího pronájmu
- III. schválení zájemce v orgánech kraje a Ministerstvem průmyslu a obchodu
- IV. uzavření smlouvy o budoucím pronájmu (předpokládaná min. 6 měsíční kauce) a předpokládaná případná aktualizace dokumentace k Rozhodnutí o povolení záměru.
- V. výstavba dílčí části záměru dle objemu smlouvy o pronájmu.

Vše načasováno dle finančních možností Ústeckého kraje v návaznosti na získaných či očekávaných výnosech průmyslové zóny.

h) Zdůvodnění nezbytnosti požadavku na stavební akci, její přínos, soulad s Programem rozvoje ÚK (havarijní stav, KHS, EA atd.):

Ústecký kraj je vlastníkem průmyslové zóny Triangle. Průmyslová zóna vznikla na území bývalé letecké základny Armády ČR Žatec. Veškeré nemovitosti Ústecký kraj (nebo také „**Příjemce**“) získal na základě bezúplatného převodu. Ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu a obchodu („**Správce Programu**“), agenturou Czechinvest a Ministerstvem financí při přípravě, realizaci a rozvoji průmyslové zóny využil Programu na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury („**Program**“), jež byl aplikován na vznik a rozvoj většiny strategických průmyslových zón ČR.

Ústecký kraj za využití **Programu** financoval záměr realizace průmyslové zóny celkem ve 3 vlnách:

- I. Likvidace bývalé vojenské základny, dekontaminace a sanace území. Ev.č 322 050 1136 - Ukončeno
- II. Výstavba základní dopravní a technické infrastruktury. Ev.č. ISPROFIN 222232-0014 - Ukončeno
- III. Dovybavení dopravní a technické infrastruktury („**Akce**“) (technologická čistírna odpadních vod, hasičská stanice, vodojemy užitkové vody, tlaková stanice, regulační stanice plynu, doplnění komunikací a inženýrských sítí, aj.). ID.č. EDS : 222 D 232 000044; 222 D 232 000046; 222 D 232 000052 a 222 D 232 000054.

Realizací **Akce** byly Rozhodnutím o poskytnutí dotace („**Rozhodnutí**“) vymezeny v průmyslové zóně do té doby nevyužité pozemky („**pozemky Akce**“)

Nedílnou součástí každého **Rozhodnutí** jsou **Správcem programu** určeny **Podmínky** dle **Programu**.

V současné době se jedná, v rámci výše uvedené III. vlny, o poslední aktivní a platné Podmínky Rozhodnutí. Realizace **Akce** je dokončena a profinancována. **Podmínky** jsou platné do doby majetkového vypořádání posledního podporovaného **pozemku Akce** (čl. 41).

V současné době lze konstatovat, že Průmyslová zóna Triangle je dostatečně technicky zajištěna pro standardní potřeby všech stávajících a potenciálních klientů. Budoucím plánovaným investičním záměrem je postupná výstavba parkoviště pro kamiony (146 míst) a výstavba 3 obousměrných zastávek pro hromadnou dopravu – cca 160 mil. Kč bez DPH (pozn. **Správcem Programu** z tzv. výnosů schválena I. etapa parkoviště pro kamiony i všechny navrhované autobusové zastávky).

Celkový objem majetkově nevypořádaných **pozemků Akce** je cca 106,7 ha, což při současných prodejních cenách 750 Kč bez DPH/m² znamená předpokládaný budoucí výnos v objemu cca 800,25 mil. Kč. bez DPH (z uvedeného je k 11.12.2024 před podpisem nebo již zaslavněno 24,14 ha s předpokládaným výnosem cca 181,05 mil. Kč bez DPH).

K 11.12. 2024 činí výše volných výnosů v rezervě SPZ Triangle odboru investičního 142 mil. Kč vč. DPH

Znění výběru několika z aktivních **Podmínek**, ke kterým se mimo jiné Ústecký kraj zavázal:

- 32) Veškeré realizované výnosy musí být vráceny na účet **Správce programu** nebo vynaloženy zpět do průmyslové zóny se souhlasem **Správce programu**. Výjimkou je možná refundace způsobilých výdajů na straně vlastních zdrojů **Příjemce**.
- 33) **Příjemce** je povinen zasílat po dobu realizace **Akce Správci programu** finanční vypořádání **Prostředků** dle vyhlášky č. 367/2015 Sb., o finančním vypořádání, ve znění pozdějších předpisů, za každý kalendářní rok financování **Akce** v termínu do 31. ledna následujícího roku.
- 34) **Příjemce** zasílá každoročně Přehled o příjmech a výdajích **Správci programu**.
- 35) **Příjemce** musí doložit po ukončení platnosti **Podmínek**, že realizací projektu nebyl generován výnos, se kterým by nebylo naloženo v souladu s článkem 32) **Podmínek**.

Znění jedné z aktivních **Podmínek**, ke které se mimo jiné Ústecký kraj zavázal, a která se týká doby platnosti **Podmínek**:

- 41) Tyto **Podmínky** jsou nedílnou součástí **Rozhodnutí** a nabývají platnosti a účinnosti dnem převzetí **Příjemcem** a zavazují **Příjemce** do uplynutí 10 let od ukončení závěrečné etapy **Akce**, vyjma podmínek 18 až 22; 32; 34; 35, které platí i po uplynutí této lhůty do doby, kdy **Příjemce** disponuje pozemky **Akce**, které nebyly převedeny ve prospěch třetích osob, a nejedná se o pozemky, které zůstanou v majetku **Příjemce** dotace a jsou určeny zejména k technickému zázemí, umístění společných inženýrských sítí a komunikací atd.

Aby Ústecký kraj tyto budoucí výnosy ve výši cca 800 mil. Kč bez DPH a již uložené prostředky v rezervě SPZ Triangle ve výši 142 mil. Kč vč. DPH nevracel na účet Správce programu, lze předpokládat min. 2 možnosti:

- Ústecký kraj vyvine úsilí k zajištění přijatelné úpravy Podmínek Programu
- Ústecký kraj zajišť dostatečně smysluplný projekt v průmyslové zóně Triangle, kterým se souhlasem Správce programu vynaloží realizované výnosy zpět do průmyslové zóny (čl. 32)

Správa průmyslové zóny Triangle, p.o. se v návaznosti na znalost poptávky v regionu zaměřila na možnost projektu výstavby malých nájemní hal na vytipovaných **pozemcích Akce**, který svým charakterem zajišť podporu malého a středního podnikání ať už pro začínající nebo rozvíjející se podnikatelské záměry příp. služby.

Základní důvodem je skutečnost, že velké developerské skupiny sice nabízejí pronájmy hal, ale s velkou rozlohou pronajímané plochy, a malé subjekty jsou tak pro ně neatraktivní. Pokud se adekvátní malé plochy na regionálním trhu objevují, pak v technicky či energeticky nevhodných stavbách. (příloha - Analýza přínosů)

Významnou podporou této myšlenky je i skutečnost, že pozemky v průmyslové zóně nelze zatížit majetkovým právem 3 osoby, není tedy možná zástava věřitele (nejčastěji banky) k **pozemku Akce** či stavbě na **pozemku Akce** a právě začínající, drobní a střední podnikatelé mají zcela zásadní problém s financováním svých investičních záměrů z vlastních zdrojů.

Záměr se tak stává konkrétním fyzickým nástrojem k zajištění podpory malého a středního podnikání, v souladu s programem rozvoje Ústeckého kraje, realizovaný ze zdrojů, které mu fakticky bez rozhodnutí Správce programu nepřísluší a nejsou tak součástí příjmů Ústeckého kraje.

Nástrojem, který může přímo navazovat na podporu podnikatelského prostředí ze strany ICUK, regionální agentury Czechinvest, API – Agentura pro Podnikání a Inovace, aj.

i) Charakter akce (novostavba, rekonstrukce, modernizace, oprava), požadavek na kapitálové nebo běžné výdaje:

Předpokládaný objem finančních prostředků na realizaci takovéto novostavby je dle pořízených podkladů (příloha – Vizualizace a Finanční analýza) cca 450 – 595 mil. Kč bez DPH. Součástí finanční analýzy je samozřejmě i budoucí kalkulace očekávaného nájmu s ohledem na finanční standardy trhu a běžných výdajů spojených s provozem tak, aby současně nemohlo dojít k nedovolené veřejné podpoře.

j) Předpokládané celkové náklady stavby bez DPH a včetně DPH (z toho investiční a neinvestiční):

Investiční ve výši cca 450 – 595 mil. Kč. bez DPH, tj. 544,5 – 720 mil. Kč s DPH.

Neinvestiční výdaje budou dle předpokladu hrazeny klientem (nájemcem).

k) Předpoklad zapojení dalších finančních zdrojů mimo rozpočet kraje (pokud se nepředpokládá zapojení, zdůvodnit proč se nepředpokládá):

Prozatím se nepředpokládá zapojení jiných finančních zdrojů než výnosů z průmyslové zóny nicméně je možné aktivně vyhledávat vhodné výzvy u uskutečnění i jen části investičního záměru.

l) Stav připravenosti akce (studie, projekt, stavební povolení, ..):

Vizualizace, Finanční analýza, Analýza přínosů

m) Vliv na provozní náklady (úspory, zvýšení provozních nákladů včetně jejich krytí, ..)

Předpokládané provozní náklady budou plně kryty příjmem z nájmu.

n) Podmíněné, navazující nebo související investiční akce (ÚK i cizí):

Nejsou.

o) Investiční akce realizované z finančních prostředků ÚK za poslední 3 roky:

finanční spoluúčast **Akce** viz bod h) III.

p) Vliv investiční akce na případnou udržitelnost výsledků projektu realizovaného z dotačního titulu:

Není.

q) Požadavek na časový průběh stavby:

Dle finančních možností Ústeckého kraje v návaznosti na získaných či očekávaných výnosech průmyslové zóny viz bod g).

Předpokladem je zahájení prací na zajištění projektové dokumentace k Rozhodnutí o povolení záměru.

V maximálním objemu lze předpokládat výdaje na přípravu 20 – 30 mil. Kč bez DPH (z celkového předpokládaného finančního objemu investičního záměru). Na projektovou přípravu akce lze použít finanční prostředky z rezervy SPZ Triangle alokované v rozpočtu „odboru investičního, SPZ Triangle“.

Rezerva SPZ Triangle ke konci roku 2024 činila 142 mil. Kč. Zdrojem financování v dalších letech bude rezerva a postupně generované výnosy zóny.

r) Priorita organizace:

Nejedná se o prioritu SPZ Triangle, p.o. pouze o námět na realizovatelný záměr zajišťující rozvoj kraje, který současně zajistí ponechání prostředků z výnosů průmyslové zóny Ústeckému kraji.

s) Fotodokumentace: Viz Vizualizace přílohou.

t) Zpracoval dne (jméno, datum):

Jaroslav Krch 2.12.2024